

지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제3장 산업시설용지

제4장 공공시설용지

제5장 기타시설용지

지구단위계획 시행지침

제 1 편 총 론

제 1 장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 제51조 및 동법시행령 제44조에 의거 지구단위계획구역으로 지정된 주곡일반산업단지 내의 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·형태·경관 및 대지 내 공지, 교통처리 등에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 지구단위계획 결정조서 내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용)

본 지침은 주곡일반산업단지에 적용한다.

제3조 (지침의 구성)

본 지침은 총2편으로 구성되며 제1편은 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 지구단위계획구역내 모든 건축이 가능한 용지를 대상으로 하고 제2편은 산업시설용지, 공공시설용지, 기타시설용지에 각각 적용된다.

제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 화성시 관련조례에 따르며 주곡산업단지 개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 제반 환경영향평가, 사전재해영향성 검토, 교통영향분석·개선대책 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 한다.
- ② 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 구분되며, 이 중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용들로서 대상지의 효율적인 발전을 위하여 가능한 지정된 사항을 지켜야 하는 것을 말한다.
- ④ 본 지침 중 공공시설에 관한 내용은 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 제시 또는 가시화하는 것으로서 각 시행주체에 대하여 권장사항적인 성격을 지닌다.

제5조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. 건축물의 용도에 관한 용어정의는 다음과 같다.
 - 가. “허용용도”라 함은 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 관련 법령의 규정이 허용하는 용도라도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
 - 나. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정이 허용하더라도 해당 대지내 건축할 수 없는 용도를 말한다.
 3. 건축물의 규모에 관한 용어정의는 다음과 같다.
 - 가. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 - 나. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 4. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어정의는 다음과 같다.
 - 가. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
 - 나. “건축물 전면”이라 함은 건축물등에서 보행자가 건축물로 출입하는 주출입구가 설치된 면을 말한다.
 - 다. “전면공지”라 함은 건축한계선 지정으로 생겨난 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지내 공지를 말한다.
 5. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
 - 가. “차량출입불허구간”이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지의 차량진출입구로 설치할 수 없는 구간을 말한다.
 - 나. “차량출입허용구간”이라 함은 차량출입불허구간으로 지정되지 아니한 구간으로서, 대지 안으로 차량진출입이 허용되는 구간을 말한다.
 - 다. “차량진출입구”라 함은 대지로의 차량진출입을 위한 위치를 지침도상에 특별히 정하여 권장하는 위치를 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제6조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

본 지구단위계획 시행지침은 지구단위계획구역내에서 행하는 모든 건축물 및 공공시설의 건축과 조성행위에 적용된다.

제7조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 산업단지개발사업 준공 전에는 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 절차를 따르며, 산업단지개발사업 준공 이후에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제 2 편 부문별 시행지침

제 3 장 산업시설용지

<가구 및 획지에 관한 사항>

제8조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 획지분할가능선이 지정되지 않은 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며 분할할 수 없다. 다만, 최소 1,650㎡ 이상으로 획지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.
- ② 획지분할가능선은 입주업체와 설치되는 설비의 종류, 규모, 특성등을 고려하여 획지의 규모를 조정하여 분할할 수 있다.

<건축물의 용도에 관한 사항>

제9조 (건축물의 용도)

- ① 지구단위계획 결정도는 <그림 1>과 같은 표시의 건축물의 용도부분에 기호로 표시하여 용도를 지정한다.

<그림 1> 지구단위계획 결정도 표시

건축물의 용도	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

<그림 2> 표시내용 설명 예

A1~A3	250	-
	80	-

용 도 : 용도분류표의 A1~A19내의 허용용도 : 제조업종

용적률 : 250% 이하

건폐율 : 80% 이하

층수제한 : 없음

② 필지에 지정되는 기호의 건축물 용도는 <표 1>과 같다.

<표 1> 산업시설용지의 용도

구 분	용도 기호	허용용도	불허 용도	비 고
산업시설용지	A1	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 따른 공장으로서 산업단지 유치업종배치계획에 부합하는 다음의 업종 - 해당업종 10. 식료품 제조업 13. 섬유제품 제조업(13229 기타직물제품제조업에 한함) 17. 펄프, 종이 및 종이제품 제조업 18. 기타인쇄 제조업 22. 고무제품 및 플라스틱 제조업 24. 동 압연, 압출 및 연신제품 제조업 25. 금속가공제품 제조업 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 28. 기타절연선 및 케이블 제조업 29. 기타기계 및 장비 제조업 30. 자동차 및 트레일러 제조업 33. 기타제품 제조업 	허용용도 외 시설, 폐수배출 공장, 관리기본 계획에 의한 입주제한 업종, 특정대기 유해물질, 대기환경 보전법 제25조에 의한 1종사업장	일반 공업지역
	A2	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 따른 공장으로서 산업단지 유치업종배치계획에 부합하는 다음의 업종 - 해당업종 10. 식료품 제조업 13. 섬유제품 제조업(13229 기타직물제품제조업에 한함) 17. 펄프, 종이 및 종이제품 제조업 18. 기타인쇄 제조업 22. 고무제품 및 플라스틱 제조업 24. 동 압연, 압출 및 연신제품 제조업 25. 금속가공제품 제조업 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 28. 기타절연선 및 케이블 제조업 29. 기타기계 및 장비 제조업 30. 자동차 및 트레일러 제조업 33. 기타제품 제조업 <ul style="list-style-type: none"> 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 물류시설 		
	A3	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 따른 공장으로서 산업단지 유치업종배치계획에 부합하는 다음의 업종 - 해당업종 10. 식료품 제조업 13. 섬유제품 제조업(13229 기타직물제품제조업에 한함) 17. 펄프, 종이 및 종이제품 제조업 18. 기타인쇄 제조업 22. 고무제품 및 플라스틱 제조업 24. 동 압연, 압출 및 연신제품 제조업 25. 금속가공제품 제조업 26. 전자부품, 컴퓨터, 영상, 음향 및 통신장비 제조업 28. 기타절연선 및 케이블 제조업 29. 기타기계 및 장비 제조업 30. 자동차 및 트레일러 제조업 33. 기타제품 제조업 		

③ 산업시설용지는 <표1>의 블록별(A1~A3) 허용업종 중 폐수 비 배출업체(폐수발생이 없는 공정의 공장)의 입주만 허용한다.

<건축물의 규모에 관한 사항>

제10조 (건폐율, 용적률 및 높이)

- ① 지구단위계획 결정도 표시에서 용도에 따른 용적률, 건폐율, 최고층수, 최저층수는 <표 2>와 같으며, 이를 건폐율, 용적률, 층수 표시부분에 숫자로 표시한다.
- ② 제1항의 표시가 된 경우에는 표시된 숫자 이하로 건폐율, 용적률 및 층수가 제한된 것으로 본다. 다만, 관계법령 또는 조례 등에 의거하여 용적률, 높이제한을 완화 받는 경우에는 예외로 한다.

<표 2> 산업시설용지의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	도면표시	건폐율	용적률	높이		비 고
				최고층수	최저층수	
산업시설 용지	A1~A3	80	250	-	-	일반공업지역

<건축물의 형태와 색채에 관한 사항>

제11조 (건축물 외벽의 처리)

건축물 외벽의 재료와 색상은 전면과 측·후면의 구별 없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

제12조 (건축물의 색채)

건축물의 외벽 색채는 아래의 색채기준에 따르도록 권장한다.

1. 주조색은 무채색, 깨끗한 색 또는 따뜻한 색 계통의 밝은 색을 선택하며, 원색에 가까운 색(채도가 높은 색)은 금지한다.
2. 보조색은 주조색과 같은 계통의 색을 사용한다.

제13조 (조경녹지)

- ① 권장사항으로 시설녹지(완충녹지 및 경관녹지) 외에 산업용지에 조경녹지를 확보하여 조성할 것을 권장함.

<건축선에 관한 사항>

제14조 (건축한계선)

- ① 건축한계선은 A2-3, A2-4, A2-5, A2-6, A2-7, A2-8, A2-12, A2-13 블록의 완충녹지면에 지정하며, 이격거리는 완충녹지로부터 5m로 한다.
- ② 건축외벽의 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니된다. 단, 처마부분은 제외한다.
- ③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분이 전면공지로 계획된 경우 본 지침에서 제시한 조성지침에 따라 조성하여야 한다.

<대지내공지에 관한 사항>

제15조 (전면공지)

- ① 전면공지는 A2-12, A2-13, A2-14 블록의 도로변에 지정하며, 이격거리는 도로로부터 3m로 한다.
- ② 전면공지의 조성은 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간으로, 보행 및 차량활동에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 상시 공공에게 개방된 구조로 조성하여야 한다.

제 4 장 공공시설

<도로시설>

제16조 (포장재료 등)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 및 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료로 한다.
- ② 차도부분은 아스팔트 포장을 원칙으로 하되 특화가로구간, 보행과 자전거도로와의 교차 접속구간에는 콘크리트나 투수성콘크리트, 소형고압블럭 등 이질적인 재료를 사용할 수 있다.
- ③ 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수 식재 및 시설물 배치등과 연계하여 일체적 가로분위기를 조성할 수 있도록 한다.
- ④ 보도중앙 및 횡단보도 주변에는 장애자용 유도 점자 블럭과 턱이 없는 경계석을 설치할 수 있다.

제17조 (가로수 식재)

- ① 보차도 구분이 있는 폭 20미터 이상의 도로로서 보도폭 2.5미터 이상인 도로에는 원칙적으로 식재하며, 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ② 가로수 식재 간격은 성장시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 8미터 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 한다.
- ③ 간선도로를 따라 화성시의 상징수와 상징화, 향토수종을 식재하거나 구간별 주제를 정하여 주제에 적합한 나무, 꽃을 식재하도록 한다.

<공 원>

제18조 (문화공원 조성)

- ① 문화공원내 시설은 조경시설 및 휴양시설 등의 시설을 설치하여 이용객의 휴식, 휴양기능을 도모하고, 자연지형을 최대한 이용한 자연친화형의 공원을 조성토록 한다.
- ② 자동차도로와 접한 부분은 안전사고예방을 위하여 안전시설을 설치하도록 한다.

<녹 지>

제19조 (식재원칙)

- ① 간선도로변의 완충녹지에는 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정하도록 한다.
- ② 완충녹지의 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락식재, 대교목 랜덤식재 등의 단계적 식재기법을 고려하도록 한다.
- ③ 가로변의 휴게소, 정차대, 결절부 등에는 느티, 단풍 등 그늘을 제공하는 낙엽교목류를 도입할 수 있다.

제 5 장 기타시설용지

<가구 및 획지에 관한 사항>

제20조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 획지분할가능선이 지정되지 않은 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며 분할할 수 없다. 다만, 최소 1,650㎡ 이상으로 획지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.

〈건축물의 용도에 관한 사항〉

제21조 (건축물의 용도)

- ① 지구단위계획 결정도는 <그림 3>과 같은 표시의 건축물의 용도부분에 기호로 표시하여 용도를 지정한다.

〈그림 3〉 지구단위계획 결정도 표시

건축물의 용도	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

〈그림 4〉 표시내용 설명 예

B1~B2	250	4층이하
	70	-

용 도 : 용도분류표의 B1~B2내의 권장용도

용적률 : 250% 이하 / 건폐율 : 70% 이하 / 층수제한 : 4층이하

- ② 필지에 지정되는 기호의 건축물 용도는 <표 3>과 같다

〈표 3〉 기타시설용지의 용도

구 분	용도 기호	허용용도	불허용도	비 고
지원시설	B1~B2	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표1의 - 2호 공동주택 중 숙소사 (당해 지역에 소재하는 기업의 종업원용에 한한다) - 3호 1종 근린생활시설 - 4호 2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소 제외) - 8호 운수시설 - 9호 의료시설 - 14호 업무시설 - 18호 창고시설 - 20호 자동차관련시설 	• 허용용도 외 시설	준공업지역
주차장	C1	•주차장 및 그 부대시설		준공업지역
오수처리장	D1	•오수처리장 및 그 부대시설		자연녹지지역

<건축물의 규모에 관한 사항>

제21조 (건폐율, 용적률 및 높이)

- ① 지구단위계획 결정도 표시에서 용도에 따른 용적률, 건폐율, 최고층수, 최저층수는 <표 4>와 같으며, 이를 건폐율, 용적률, 층수 표시부분에 숫자로 표시한다.
- ② 제1항의 표시가 된 경우에는 표시된 숫자 이하로 건폐율, 용적률 및 층수가 제한된 것으로 본다. 다만, 관계법령 또는 조례 등에 의거하여 용적률, 높이제한을 완화 받는 경우에는 예외로 한다.

<표 4> 기타시설용지의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	도면표시	건폐율	용적률	높이		비 고
				최고층수	최저층수	
지원시설	B1~2	70	250	4층이하	-	준공업지역
주차장	C1	70	250	4층이하	-	준공업지역
오수처리장	D1	20	80	-	-	자연녹지지역

<건축물의 형태와 색채에 관한 사항>

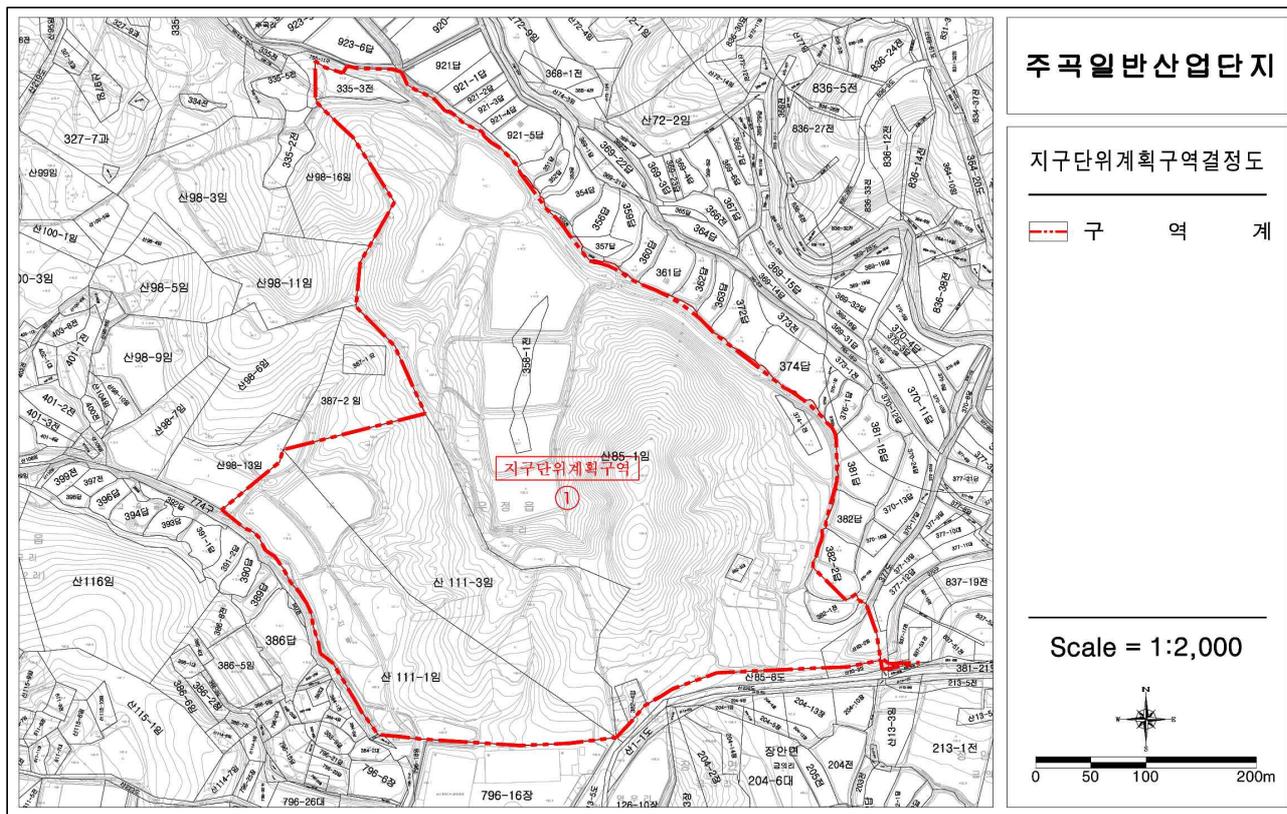
제22조 (건축물 외벽의 처리)

건축물 외벽의 재료와 색상은 전면과 측·후면의 구별 없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

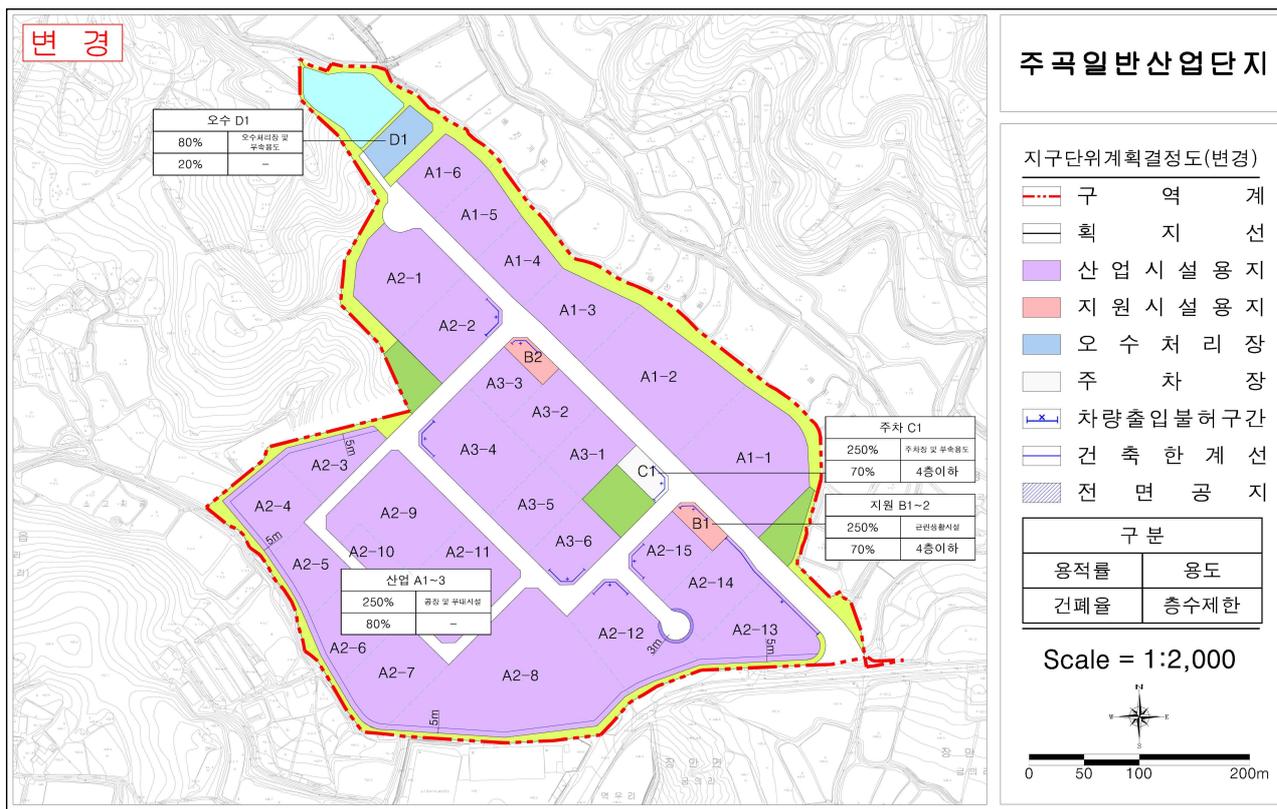
제23조 (건축물의 색채)

건축물의 외벽 색채는 아래의 색채기준에 따르도록 권장한다.

1. 주조색은 무채색, 깨끗한 색 또는 따뜻한 색 계통의 밝은 색을 선택하며, 원색에 가까운 색(채도가 높은 색)은 금지한다.
2. 보조색은 주조색과 같은 계통의 색을 사용한다.



<지구단위계획구역결정도>



<지구단위계획결정도>